

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "HAUFFSTRASSE/ WENGERTWEG", WIMSHEIM/ ENZKREIS

Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz (BBauG) i.d. Fass. v. 18.8.76 (BGBI.I S.2256, ber. S.3617)
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I, S. 2253)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.77, zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung v. 19.12.86 (BGBI.I, S.2665)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v.28.11.83 (GBI S.770,bericht. GBI 1984 S.519)
 - Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) v. 30.7.81 (BGBI. I, S. 833)
 - Gemeindeordn. f. Bad.-Württ. (GO) i.d.F. v. 3.10.83 (GBI S.578. ber. S.720)
-

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9,1) BauGB; §§ 1- 15 BauNVO

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird- gem. § 4 BauNVO- als ALLGEMEINESNES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.
- 1.2 Gem. § 4,4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude in den nördlich der Hauffstraße liegenden Teilen des Planungsgebietes nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9,1) BauGB; §§ 16- 21a BauNVO; § 2 LBO

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Grundstücksfläche realisierbar sind.
- 2.2 Zulässige Gebäude dürfen maximal 1 Vollgeschoß enthalten. Bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe wird auf § II,3. der bauordnungsrechtlichen Vorschriften verwiesen.

3. Bauweise (§ 9,1) BauGB)

3.1 Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9,1) BauGB; § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14,1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den im Plan eingetragenen Böschungen zugelassen.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9,1) BauGB)

Die Firstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtungen der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9,1) BBauG; §§ 11+ 52 LBO)

6.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen, sind- soweit grafisch darstellbar- im Plan eingetragen. Sie sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

Die Nutzung der Böschungen, bzw der Ersatz derselben durch eine maximal 1,0 m hohe Stützmauer, sowie- in den Bereichen südlich der Hauffstraße und des Stichweges- die Verfüllung zwischen Straßenbegrenzung und bergseitiger Hauskante bis zu max. der jeweils festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe , bleibt den betroffenen Eigentümern freigestellt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9,1) BauGB, § 11 LBO)

7.1 Abweichungen von den bindend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (siehe Planeintrag, sowie in Anlage beigefügte Erläut.schnitte) sind grundsätzlich nur nach unten zugelassen. Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde erlaubt.

8. Garagen, Stellplätze u. Grundstückszufahrten (§ 9,1) BauGB; §§ 7, 12, 39, 41 u 73 LBO)

8.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz, bzw. 1 Garage auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Werden 2 Wohnungen pro Gebäude errichtet, so sind mindestens 3 Stellplätze herzustellen.

8.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.

8.3 Garagen müssen mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Stauraum). Sie dürfen nur in einem (von der öffentlichen Verkehrsfläche her gemessen) 13 m tiefen Streifen errichtet werden; Stellplätze sind nur bis zu einer Tiefe von 7 m von der Grenze zugelassen.

- 8.4 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 8.5 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind bindend. Im Falle einer, gegenüber der vorgeschlagenen, abweichenden Grundstücksaufteilung, sind die Zufahrtregelungen sinngemäß zu übernehmen.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9,1),20.+ 25a+ b BauGB; § 10 LBO)

- 9.1 Im Bereich der öffentlichen Flächen ist- als Teil der Erschließungsanlage- 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumf. min 16- 18 cm, Stammhöhe 3 m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand) zu pflanzen (Baumart: Linde, Eiche, Ulme, o.ä.); die Pflanzflächen sind mit Laubsträuchern und Bodendeckern einzugrünen (öff. Pflanzgebot).
- 9.2 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (priv. Pflanzgebot). Gemäß 9.3 zu erhaltende Bäume werden auf die geforderte Zahl neu anzupflanzender Bäume angerechnet.
- 9.3 Vorhandene Bäume, die nicht durch geplante Überbauungen, bzw. Zufahrt- oder sonstige Belagflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, daß der stoffliche Zustand einer Erhaltung entgegensteht.
- 9.4 Die Erfüllung der geforderten Baumpflanzungen ist in den Bauantragsunterlagen verbindlich zu beschreiben. Außerdem sind sämtliche bestehenden Bäume, unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume, darzustellen.
- 9.5 Pflanzmaßnahmen gemäß 9.1 (öff. Pflanzgebote) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein.

Pflanzmaßnahmen gemäß 9.2 und 9.3 müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit (Bauschlußabnahme) abgeschlossen sein.

10. Leitungsrechte (§ 9,1),21. BauGB)

- 10.1 Die im Plan dargestellten Leitungsrechtflächen (zugl. Sicherheitsstreifen) sind von baulichen Anlagen und Bäumen, sowie von Sträuchern mit tiefreichendem Wurzelwerk freizuhalten. Sie dienen als Begünstigtem der Gemeinde Wimsheim zum Zwecke der Verlegung eines Abwasserkanals zur Entwässerung der nördlich und westlich an die Leitungsrechtsflächen angrenzender Baugrundstücke.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachausbildung (§§ 13+ 73 LBO)

- 1.1 Es sind grundsätzlich nur gleichseitige Satteldächer in der gemäß Planeinschrieb vorgegebenen Dachneigung zugelassen.
- 1.2 Garagen müssen ~~Südlich~~ der Hauffstraße geneigte Dächer erhalten oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert werden. Nebengebäude (§ 14,1) BauNVO) müssen im Gesamtgebiet mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.3 Als Dacheindeckungsmaterialien sind für geneigte Dächer ausschließlich naturrote bis braunrote Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt; sie müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1 m entfernt sein und dürfen insgesamt maximal 25% der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muß mindestens 10° betragen.

Einschränkend wird bestimmt, daß Dacheinschnitte nur im Bereich der bergseitigen Dachflächen ausgeführt werden dürfen.

2. Fassadengestaltung (§§ 13+ 73 LBO)

Als Fassadenmaterialien sind nur neutralstrukturierte Putze in gedeckten Farbönen, sowie Holzverkleidungen und Verklinkerungen zugelassen.

3. Gebäudehöhe (§§ 13+ 73 LBO)

Die Gebäudehöhe darf an der talseitigen Traufwand- gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut- maximal 6,50 m betragen (s. hierzu in der Anlage beigefügten Erläuterungsschnitt).

4. Einfriedigungen (§ 73 LBO)

4.1 Gegen öffentliche Flächen sind nur Einfriedigungen bis zu 1,2 m Höhe und in Form von Schnitthecken oder Holzstaketenzäunen zugelassen.

4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind entsprechend den landes- und nachbarrechtlichen Vorschriften auszuführen. Sie müssen aus nichtstörenden Materialien bestehen; Drahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie vorgepflanzt werden.

5. Belagmaterialien (§ 73 LBO)

Es ist geplant, den straßenbegleitenden Gehweg und den Stichweg zu pflastern; hier angrenzende, private Belagflächen sollen in Material und Farbe den Pflasterungen der öffentlichen Flächen angeglichen werden.

6. Versorgungsleitungen (§ 73 LBO)

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim: Planungsbüro Weller, Mönsheim

Anhang: Erläuterungsschnitte

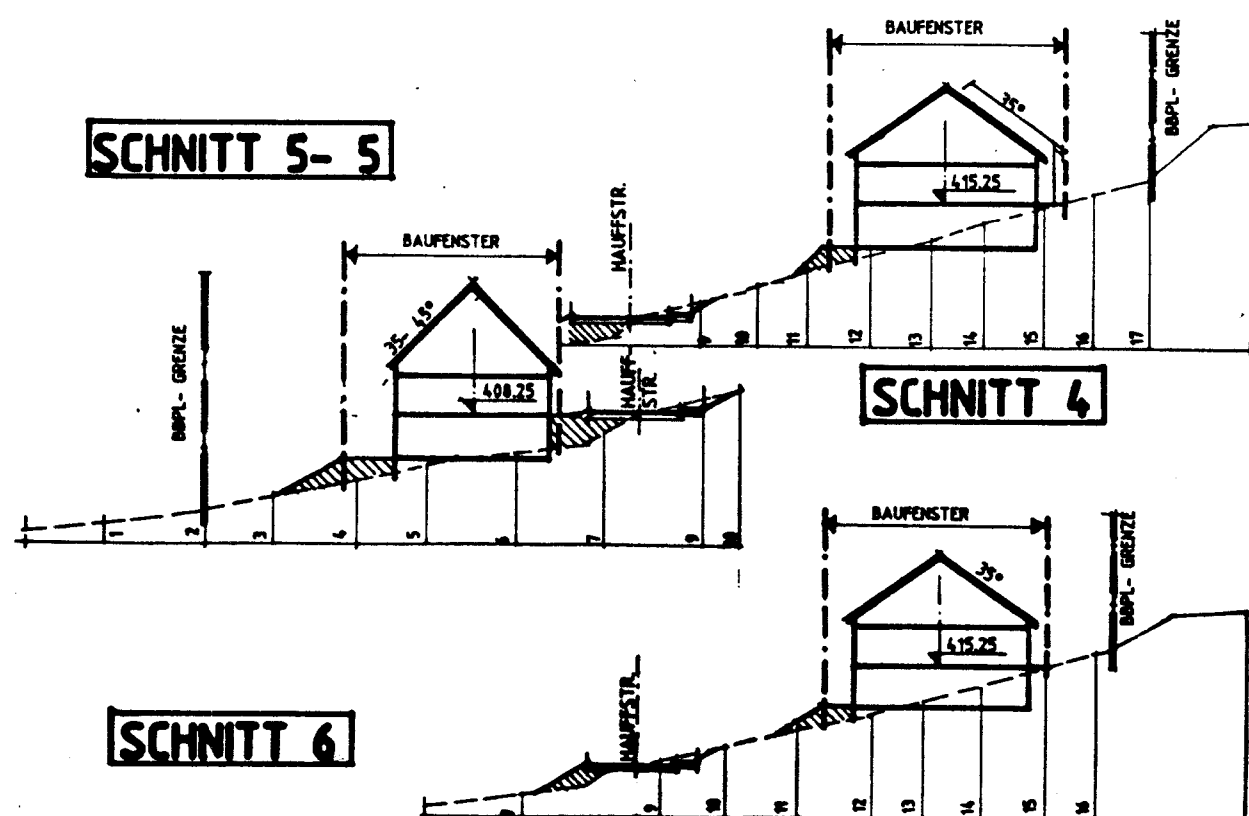
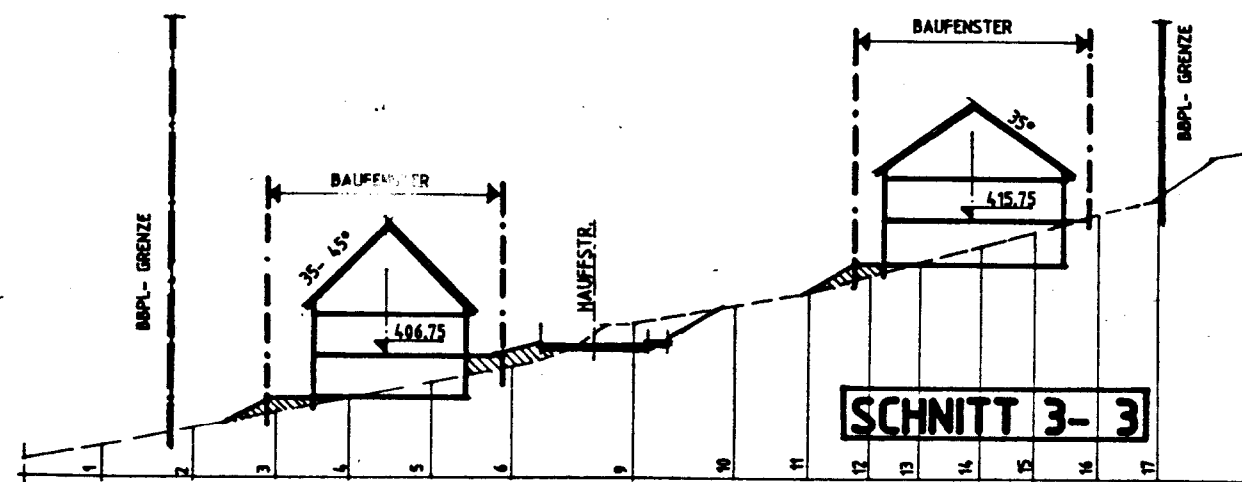
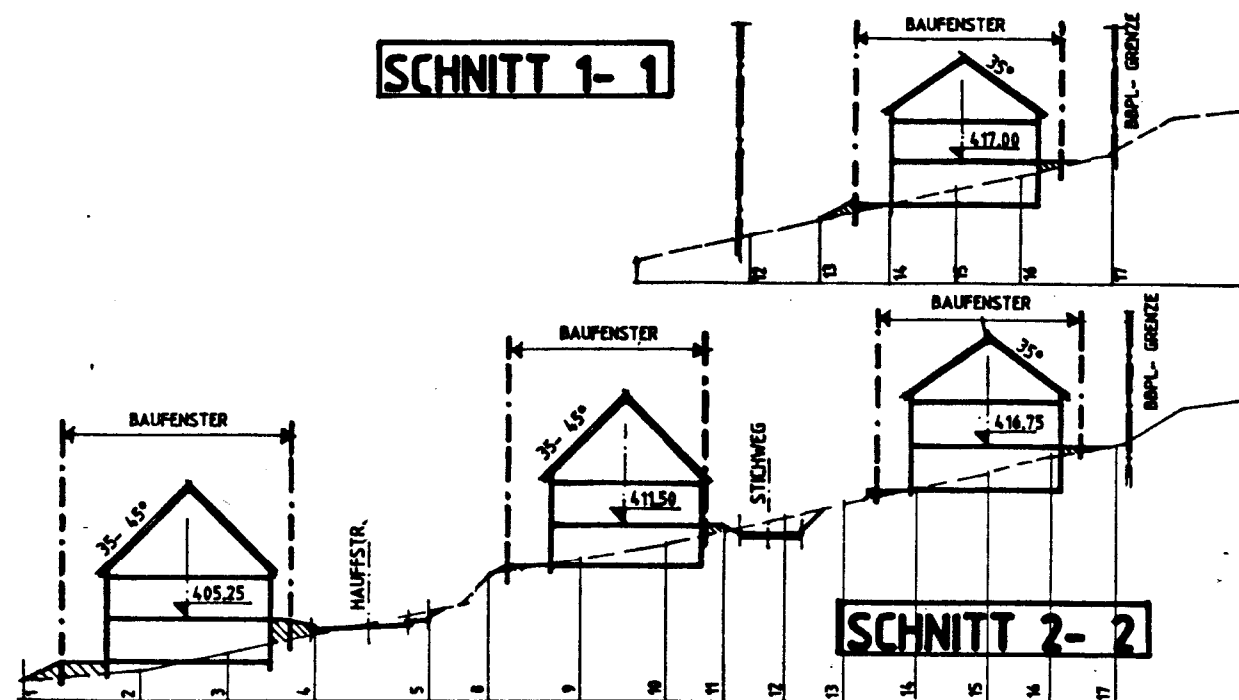


Stand: 15. Januar 1988

8. März 1988

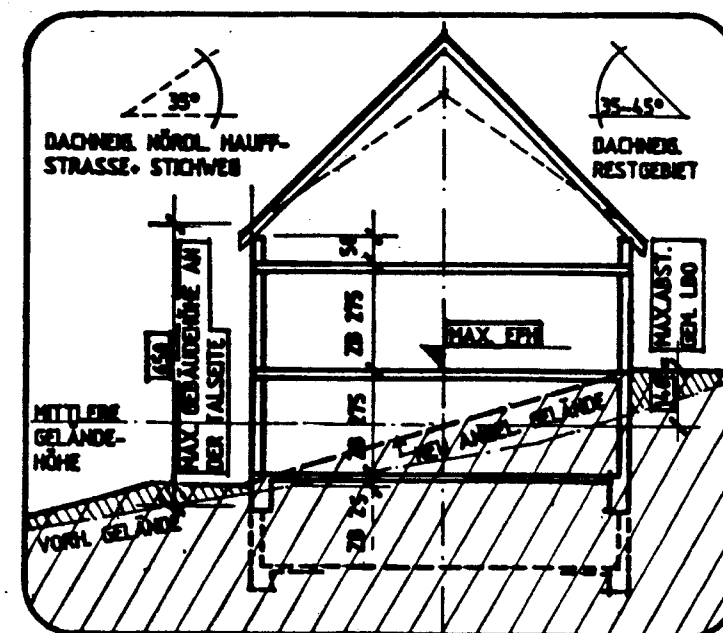
Weller

SCHNITT 1- 1



SCHNITT 5- 5

SCHNITT 6



BEBAUUNGSPLAN "HAUFFSTRASSE/ WENGERTWEG"
GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

ANLAGE ZU TEXTL. FESTSETZUNGEN ZUM BBPL

100

ERLÄUTERUNGSSCHNITTE ZU

**MAXIMALEN GEBÄUDE- UND
KNIESTOCKHÖHEN 1: 200**

EFH- FESTSETZUNGEN 1:500
SCHNITTFÜHRUNGEN S. PLANZEICHNUNG

1. SCHNITTFÜHRUNGEN S. PLANZEICHNUNG

